

Golf Sant Gregori - Burriana

Documento de Plan Parcial

Adaptado a los Reajustes derivados de la Homologación Global del PGOU de Burriana y de los Informes Técnicos Municipales.

“El turismo se debe planificar y gestionar de forma sostenible, con debida consideración a la protección y uso económico adecuado del medio ambiente natural y social de las zonas de acogida”.

GLOBE'90 CONFERENCE (Vancouver-Canadá-1990): “ACTION STRATEGY FOR SUSTAINABLE TOURISM DEVELOPMENT”.

Título Primero: Memoria Informativa y Justificativa.

Capítulo 1: Memoria

1.1. Introducción General. Antecedentes y Objetivos.

El presente documento de Plan Parcial, adaptado a los reajustes no sustanciales llevados a cabo en la reciente Homologación Global del Plan General de Burriana aprobada definitivamente por la CTU de Castellón en su Sesión de 12 de Diciembre de 2003 y al Informe de los técnicos municipales de Marzo de 2004, ordena pormenorizadamente el nuevo Sector de Suelo Urbanizable que se incorpora al proceso urbanizador, el SUR-T-1 que ha dado en denominarse “Complejo Turístico-Residencial Golf Sant Gregori” y que se integra en el expediente técnico-jurídico de Programa que se presentó y obtuvo, con carácter provisional, la condición de Urbanizador (hasta que se aprobara la Homologación Global señalada) con la finalidad de proceder a su ejecución urbanizadora.

Tal como se puede comprobar en el documento de Homologación Global del PGOU de Burriana, el ámbito territorial sobre el cual se pretende ejecutar esta Ordenación, respeta y asume la localización y el

ámbito espacial establecido en dicho documento, así como también asume todas las condiciones y requisitos determinados en el mismo.

En consecuencia, esta Alternativa entiende que no solo las determinaciones establecidas en la Homologación, si no también la localización del suelo a ocupar, resulta ser el espacio más idóneo para satisfacer las cualificadas demandas turísticas y de ocio creativo que hoy, en gran parte, se encuentran insatisfechas en la Comarca de la Plana. De hecho, su localización al Norte del río Ana, apoyado en el frente litoral y en el Clot de la Mare de Deu, espacios naturales de excepcional valor ambiental y paisajístico y que esta Actuación no solo respeta sino que potencia al asumir las condiciones de tratamiento y ejecución establecidas en la Homologación Global, la convierte en un área de oportunidad idóneo para realizar una actuación urbanizadora absolutamente respetuosa con los valores naturales preexistentes. Además incrementa muy sustancialmente la superficie del suelo de titularidad y uso público, hoy existente, con la finalidad de optimizar su tratamiento y disfrute por todos los ciudadanos.

Por otro lado, tal como se explica exhaustivamente en el Documento de Homologación Global del PGOU que esta Actuación desarrolla, la clasificación urbanística anterior de los suelos objeto de la actuación era la de No Urbanizable y para posibilitar su incorporación al proceso urbanizador burrianense, se clasifican como Urbanizables habiendo cumplimentado, obviamente, todos los requisitos y preceptos legales que regulan el procedimiento para ello.

De hecho la conveniencia y oportunidad socio-económica y urbanística tanto para Burriana como para la Comarca, está fuera de toda duda y así se expresa con todo rigor en el Capítulo 1 del “ANEXO 0” (Documentación complementaria y Justificativa de la Incorporación del Sector SUR-T-1) de la Homologación Global del Plan General. En este sentido y aún a riesgo de ser redundante, parece conveniente transcribir en esta Memoria del Plan Parcial, el texto correspondiente al Apartado 1.2. Modelo de Actuación Turístico-Residencial del citado ANEXO 0:

1.2. Modelo de Actuación Turístico-Residencial.

Sobre la base de las consideraciones expuestas, se propone para el Sector SUR-T-1. un modelo turístico-residencial orientado a la demanda de medio-alto poder adquisitivo, cuyo atractivo principal es la naturaleza, el silencio, la tranquilidad y la calidad de vida que pivota sobre tres elementos singulares:

1.- La presencia del AGUA, con la potenciación del Paraje actual y la creación del Parque de Ribera del Clot dentro del Paraje Natural Municipal, incluyendo la contribución de la Actuación a la conexión entre la Actuación y la Ciudad a través del Clot, así como la disposición de los usos recreativos y náuticos en la Playa y en el Puerto. En este sentido la creación de un Paseo Marítimo y la contribución a la regeneración de la Playa que esta Actuación

adopta, se manifiestan como elementos fundamentales de potenciación de un activo tan importante como es el contemplado en este punto.

2.- Las posibilidades del DEPORTE y del OCIO CREATIVO, con la disposición del Campo de Golf de 18 Hoyos, itinerarios de bicicleta, deportes hípicos, footing o práctica del turismo de la naturaleza en el Clot de la Mare de Deu y Parque de Ribera, así como los DEPORTES NÁUTICOS a desarrollar en el litoral como el derivado de la Escuela de Vela o los recreativos derivados del uso de Playa.



IMAGEN DEL CAMPO DE GOLF

3.- La disposición de dos **COMPLEJOS HOTELEROS** del más alto nivel, volcados al Campo de Golf y a la Playa, dotados de instalaciones colectivas que permitan la disposición de **Congresos y Seminarios** relacionados con la **Cultura, el Turismo, el Deporte, la Salud y la Talasoterapia, etc.**



IMAGEN DE LAS INSTALACIONES HOTELERAS

Pues bien, de lo señalado, tanto en este documento como en el de Homologación Global del Plan General, se desprende claramente la justificación social, económica y urbanística de esta Alternativa que mejora sustancialmente a las anteriores que iniciaron el procedimiento de urbanización del Golf Sant Gregori y que este Plan Parcial ordena pormenorizadamente de manera respetuosa con las prescripciones del definitivo documento de Homologación Global, así como adoptando los reajustes (no sustanciales) necesarios para definir una ordenación más racional y adecuada a las demandas sociales y sectoriales existentes en la actualidad.

1.2. Descripción General de los Terrenos. Características Fisiográficas, Usos y Preexistencias.

Tal como se señala en el documento de Homologación Global, los terrenos objeto de esta Alternativa se configuran con una morfología sensiblemente rectangular, cuyo lado frontal más largo colinda con el mar Mediterráneo y su lado menor con el Clot de la Mare de Deu, alcanzando unas dimensiones medias aproximadas de 2.300 m x 1.200 m.



FOTO AÉREA CON DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Como ya establece el documento de Homologación Global, la forma de los terrenos que esta Alternativa asume, se conforma como la óptima para racionalizar una propuesta de ordenación que permita una estructura urbana coherente y adecuada a los productos inmobiliarios y a la oferta turístico-residencial que se pretende realizar, así como a la propia configuración fisiográfica del territorio. De hecho la disposición del cauce del río Ana en sentido sensiblemente perpendicular al frente litoral y ser este el dominante por su longitud, ya está marcando la geometría que debe dirigir una propuesta de ordenación que se apoya en ambos accidentes geográficos y, consecuentemente, se adopta esta

circunstancia como directriz de diseño básico para formalizar la configuración global de la actuación.



EL CLOT DE LA MARE DE DEU

Con referencia a las características topográficas de los terrenos debemos señalar que al conformarse como una zona de actuación en el borde litoral, su orografía responde a la clásica llanura de pendiente sensiblemente plana, con ligeras depresiones centrales tal como se puede observar en el levantamiento topográfico que expresamente se elaboró para la eventual programación de los terrenos. Solo el Camí del Marjalet presenta una cierta inflexión, muy escasa, cuyo trazado que discurre perpendicularmente a la playa, se conforma como el límite septentrional máximo que define el ámbito territorial sometido a bajo

riesgo de inundación (lámina menor de 0,80 m y baja frecuencia) en virtud del estudio sobre “Delimitación del Riesgo de Inundación a Escala Regional en la Comunidad Valenciana” publicado por la Conselleria de Obras Públicas en el año 1.977. En cualquier caso, para suprimir cualquier mínimo riesgo de inundabilidad, esta Actuación asume, como no podía ser de otra forma, las disposiciones y obras de desagüe que se establecen en el Estudio de Inundabilidad que, como Anexo, se acompaña al documento de Homologación Global del Plan General. En consecuencia, las características topográficas y fisiográficas se manifiestan muy adecuadas para acometer una actuación urbanizadora como la que se pretende.



PLANO TOPOGRÁFICO DE LA ZONA

Con respecto a los usos existentes en los terrenos, se encuentran fundamentalmente destinados a la actividad agrícola, principalmente a huertos de naranjos y otros cultivos propios de la zona. Esta actividad hortícola comporta la disposición, en algunos casos, de abancalamientos de terrenos (si bien dadas las escasas pendientes señaladas, alcanzan desniveles muy pequeños), así como la existencia de canales de riego y acequias de limitada dimensión.



TERRENOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

En lo que hace referencia a las preexistencias edificadas, salvo un pequeño conjunto de viviendas del tipo de segunda residencia de dudosa legalidad y cuya conservación o no se adoptará en el Proyecto de Reparcelación, (documento técnico-jurídico oportuno para definir esta

decisión), aparecen algunas edificaciones ligadas a la explotación agraria de escaso valor y mínimo estado de mantenimiento, características, por tanto, que en nada aconsejan su conservación salvo, en todo caso, la edificación que integra a la Ermita San Gregorio que por su relevancia toponímica (da nombre al paraje) y la presencia de ciertos valores antropológicos y culturales, permiten proceder a su mantenimiento y dos alquerías, Millares y Montoya, que en virtud de un estudio más pormenorizado se decidirá su conservación e integración, o no, en la Urbanización definitiva.



ERMITA DE SANT GREGORI

Asimismo, en el frente de playa y en posición algo más atrasada, se encuentran algunas edificaciones, tipo cobertizo, de gran precariedad constructiva y más que dudosa legalidad que desmerecen la privilegiada situación que ostentan, problema que resuelve este Programa mediante los procedimientos legales oportunos.



ENCUENTRO DE LA ACTUACIÓN CON LA DESEMBOCADURA DEL CLOT

También se han detectado dos yacimientos de presunto origen romano en este frente litoral, cuya conservación no plantea problemas al ubicarse en los espacios públicos de esta Alternativa.

Por último debemos señalar que la estructura de la propiedad se encuentra dividida en función de la estructura agraria que hemos descrito en numerosas parcelas de tamaños diversos, tal como puede observarse en el plano catastral que se acompaña.



PLANO CATASTRAL PARCELARIO

En resumen como se desprende de la descripción realizada de los terrenos y sin perjuicio de su remisión al Proyecto de Urbanización (y al posterior de Reparcelación) para completar, en todos sus extremos el conocimiento sobre las características de estos suelos, se concluye de ello la idoneidad de los mismos para destinarlos a una Actuación Turístico-Residencial de la importancia estratégica y socioeconómica como resulta ser Golf Sant Gregori.

1.3. Descripción de la Ordenación Propuesta

1.3.1. CARACTERÍSTICAS AGREGADAS DEL PROYECTO

Tal como ya se ha comentado, el proyecto del “Complejo Turístico-Residencial Golf Sant Gregori” se concibe como una actuación turístico-inmobiliaria cuyo motivo central es la CALIDAD, entendiendo como tal la baja densidad, la disposición de fachadas litorales al mar y al Clot, la presencia de vegetación abundante y la generosidad en los espacios libres, públicos y privados.

La superficie afectada por esta Actuación alcanza las 255,54 Has de suelo en la que se ubican los diferentes productos inmobiliarios: Viviendas de tipologías de baja densidad (unifamiliares en sus diversas tipologías y apartamentos en 4 alturas máximo), espacios comerciales, con posibilidades de ubicar complejos de pequeña y mediana superficie, dos Hoteles con capacidad para alrededor de 400 plazas dotados con instalaciones de Talasoterapia y Salones de Congresos y Convenciones, un Campo de Golf de 18 hoyos de recorrido, un Centro Deportivo para otros usos y, finalmente 31,69 Has de parques públicos, distribuidos entre un Paseo Marítimo de 2 Km de longitud junto a la ampliación ordenada de la Playa y el Parque de Ribera integrado en el Paraje Natural Municipal del Clot de la Mare de Deu, cuya ampliación y tratamiento paisajístico y natural confieren a esta Actuación unas características singulares y únicas en la Comunidad Valenciana. Pasemos a analizar los diferentes productos inmobiliarios.



PLANTA DE IMAGEN FINAL

a) Instalaciones Residenciales:

1. Unifamiliares en Hilera (UFH):

- 1.1 Ocupando una superficie total de 122.684,81 m²s, un coeficiente de edificabilidad neta (unitaria) de 0,90 m²t/m²s y parcela media de 6 x 25 m. La consideración de dos o más parcelas, permite su transformación en Paredadas o Aisladas, cumpliéndose las condiciones establecidas en las Ordenanzas Particulares.

- 1.2 Por otro lado, dada la incierta multiplicidad tipológica que presenta la demanda turística actual no resulta razonable determinar el parámetro de densidad con consecuencias jurídicas indisponibles (así lo entiende también el vigente Reglamento de Planeamiento -Art. 7 del Anexo-).

No obstante, a los meros efectos referenciales y en función de la dimensión normal de las parcelas mínimas y los espacios comunitarios mínimos razonables (10%), el número de estas viviendas puede alcanzar las 818 Uds. aproximadamente.

2. Unifamiliares Aisladas y Agrupadas (UFA):

- 2.1 Ocupando una superficie total de 152.486,79 m²s que se desagrega en dos categorías, un integrada por la UFA-1 (con parcela mínima de 4.000 m²s) y UFA-2 (con parcela mínima de 2.000 m²s), con una superficie de suelo de 91.286,79 m²s y un coeficiente de edificabilidad unitaria de 0,90 m²t/m²s y otra integrada por la UFA-3 (con parcela mínima de 1.020 m²s) y UFA-4 (con parcela mínima de 300 m²s), con una superficie de 61.200 m²s y un coeficiente de edificabilidad unitaria de 0,90 m²t/m²s.

Obviamente, las tipologías UFA-1, 2 y 3 admitirán, mediante formulación de Estudio de Detalle (manteniéndose, lógicamente, los parámetros de edificabilidad y alturas máximas), la conformación de nuevas ordenaciones que

permitan disponer conjuntos de unifamiliares aisladas o agrupadas con parcela libre comunitaria, en la cual la parcela mínima vinculada a cada vivienda unifamiliar no podrá ser inferior a 200 m²s para las agrupadas y de 300 m²s para las aisladas.

2.2 Con el mismo argumento del punto 1.2 anterior, en función de la dimensión media de las parcelas mínimas el número de estas viviendas puede alcanzar las 437 Uds. aproximadamente.

3. Apartamentos (EDA):

3.1 Con una superficie de suelo de 383.286,59 m²s y una edificabilidad total de 502.980,11 m²t (1,31228 m²t/m²s), ubicados en edificaciones de tipología en Bloque Abierto, con ocupación parcial de parcela y dotaciones deportivas y jardines privados colectivos, con una altura máxima de 4 plantas.

3.2 Con la misma argumentación expresada en los puntos 1.2 y 2.2 anteriores, si consideramos una media de 100 m²t/apto., el número máximo de éstos ascendería a 4.638 Uds. aproximadamente.



IMAGEN DE ZONA RESIDENCIAL

b) Instalaciones Hoteleras (THO): Dos Complejos Hoteleros ubicados en la colindancia al Campo de Golf y al Mar, ocupando una superficie de 5,17 Has con grandes espacios libres ajardinados, y con una edificabilidad de 51.695,11 m²t, con capacidad para ofrecer 400 plazas e instalaciones colectivas para celebrar Congresos, Exposiciones, Seminarios, etc. en uno de ellos y de Talasoterapia en el otro.

c) Campo de Golf de 18 hoyos de recorrido, localizado en la posición central de la Actuación, con una superficie de 732.837,53 m²s Has que incluye la canalización de desagüe establecida en el Estudio de Inundabilidad que acompaña al documento de Homologación Global del Plan General. Asimismo, dispone de las instalaciones de Club de Golf,

Campo de Prácticas y un Centro Deportivo para otros usos, integrados a la instalación deportiva principal del Golf.

Por otro lado, la localización que se asume, se ubica en el centro de la Actuación, como auténtico “corazón verde” de la misma, integrándose intencionadamente con el espacio edificado que lo rodea y el natural que lo circunda mediante la disposición transversal de amplios bulevares verdes que atraviesan la Actuación, lo que permite una relación dialéctica directa, tanto peatonal como visual del Golf con la Playa y de ambos con la totalidad de esta Alternativa de la “Urbanización Golf Sant Gregori”.



IMAGEN DEL CAMPO DE GOLF



IMAGEN DE LA ACTUACIÓN DESDE EL NORTE

d) Centros Comerciales (TER): Además de la eventual utilización parcial para usos comerciales de parte de la edificabilidad residencial ubicables en las parcelas calificadas para este uso, la Actuación prevé 37.811,70 m²s y 37.811,7 m²t de edificabilidad, localizadas en tres grandes parcelas estratégicamente dispuestas con la finalidad de poder cubrir, holgadamente, las necesidades terciarias de tan importante Actuación.

1.3.2. DESCRIPCIÓN GLOBAL DEL ESPACIO ORDENADO

Sobre estos presupuestos inmobiliarios, se propone una Ordenación Urbanística global e integrada que aprovecha

inteligentemente las extraordinarias características territoriales de la zona donde se ubica, compaginándolos adecuadamente con la oferta inmobiliaria expuesta.

En este sentido, se dispone una ordenación residencial “abrazando” la gran superficie del Campo de Golf, y Centro Deportivo, constituyéndose, de esta forma, como el “corazón verde” del nuevo tejido residencial.



IMAGEN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

A su vez, el Campo de Golf se conecta, por el Sur, con el gran Parque de Ribera que discurre junto al río Ana y que se integra en el Paraje Natural Municipal del Clot de la Mare de Deu, conformando una

masa verde de más de 100 Has que unidas, a su vez, con la Playa a través del parque Litoral y Paseo Marítimo que se crea en la franja de 100 m de protección de la línea de la ribera del mar, termina de establecer la imagen final de “espacio verde”, libre y abierto, que esta Actuación conlleva. En este sentido es importante señalar que la Actuación contribuirá también, en la medida de sus posibilidades, a la regeneración de la Playa como a mejorar la conexión a través del Clot con la ciudad actual, colaborando para ello y por acuerdo con las Administraciones competentes.

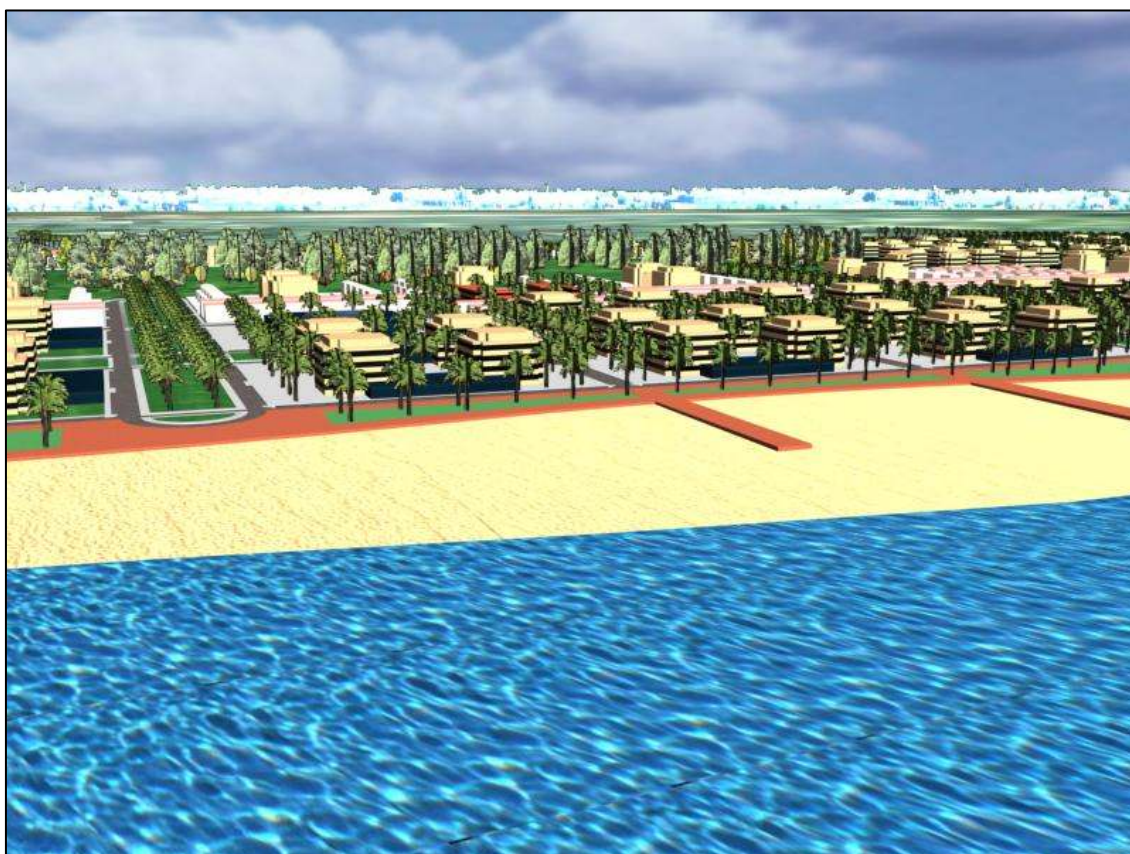
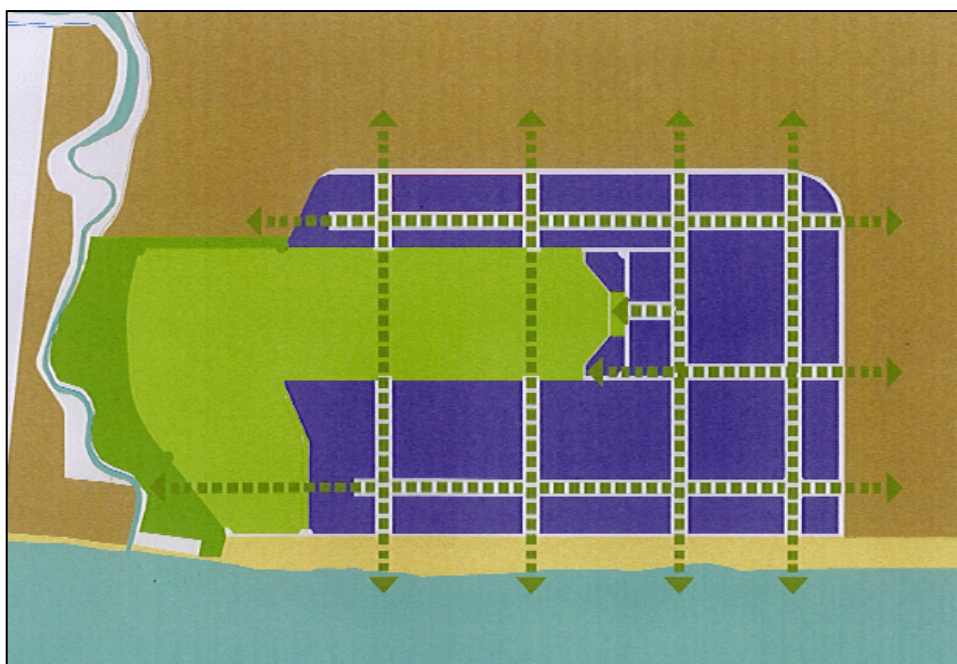


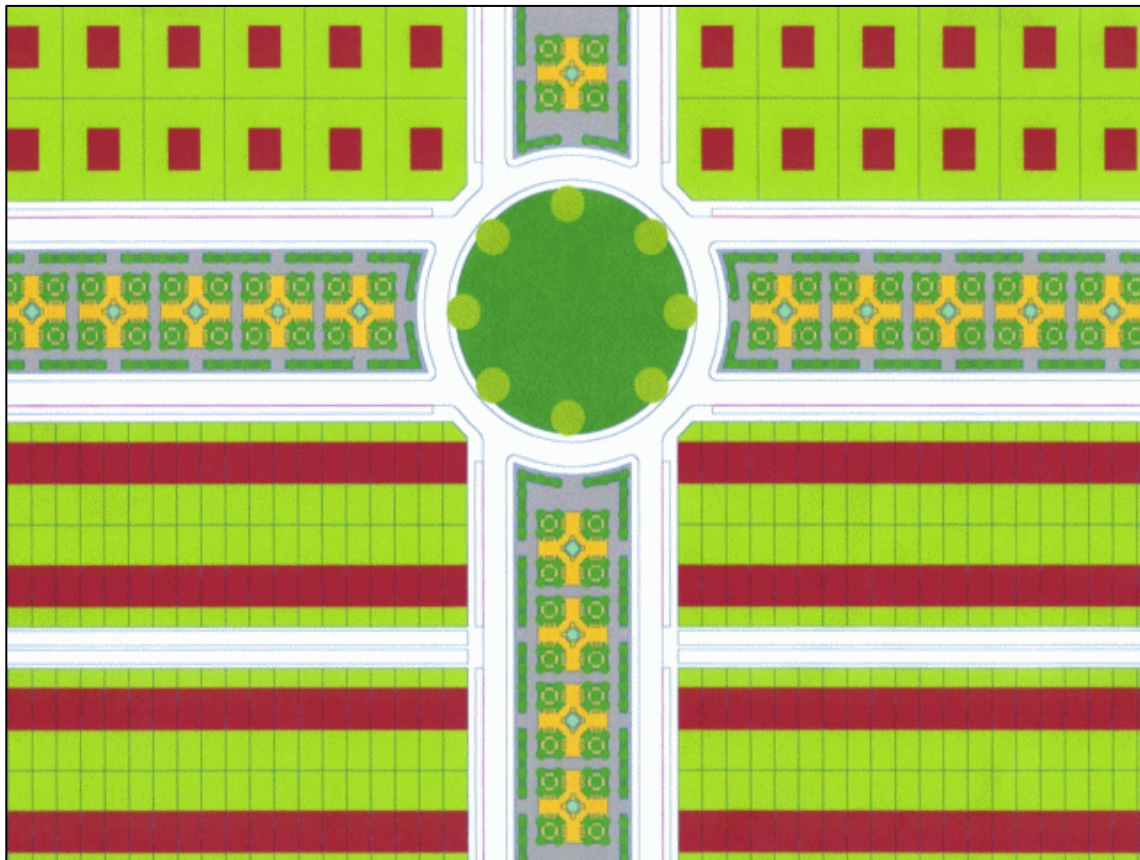
IMAGEN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Asimismo, dado que la propuesta dispone de grandes masas verdes integradas en la Red Primaria de Parques (Paraje Natural, Parque de Ribera y Frente Litoral), se opta porque las Zonas Verdes de la Red Secundaria se dispongan en franjas de 32 m de ancho, dispuestas en forma de malla ortogonal con el objeto de estructurar y vertebrar, por un lado todo el nuevo tejido urbano creado (acercando el verde a la mayoría de las viviendas) sino también, tal como hemos apuntado, para comunicar peatonal y visualmente los tres grandes espacios abiertos que definen la actuación, como son el Mar, el Campo de Golf y el Suelo No Urbanizable. Se trata, al fin y al cabo, de permeabilizar el tejido urbano, sometiéndolo intencionadamente a un “diálogo” con el territorio en el que se inserta desde una clara voluntad de integración espacial “ciudad-territorio” tal como demanda una actuación turística tan singular y excepcional como lo que se presenta y en el que las zonas verdes y los elementos vegetales se convierten en los elementos protagonistas de la Actuación Urbanizadora.



PERMEABILIZACIÓN VISUAL PLAYA-GOLF-RÚSTICO

Con referencia al tejido urbanizado, se adopta un trazado ortogonalizado como aconseja la morfología rectangular que dispone la superficie de la Alternativa que se presenta. Con ello se consigue un diseño urbano racional, que permite una distribución espacial en áreas parciales que se estructuran y se interconectan a través de los Bulevares verdes que vertebran la totalidad del Sector SUR-T-1, Complejo Turístico-Residencial Golf Sant Gregori.



ZONAS VERDES LINEALES EN LOS BULEVARES

Con respecto a la localización de los diferentes productos inmobiliarios, las viviendas unifamiliares, se disponen prioritariamente alrededor del Campo de Golf colocando en primer lugar (en fachada) las Aisladas (UFA), y en segundo lugar las dispuestas en Hilera (UFH). Los edificios de Apartamentos se localizan también en la fachada estrecha al Golf y en su vértice Sur, así como dando fachada a algunos Bulevares y, más en concreto, al primer Bulevar verde paralelo al Mar y en primera línea de este, dando fachada al Paseo Marítimo, con la finalidad de optimizar su ubicación colectiva, al facilitar su accesibilidad, tanto a las residencias como a los Comerciales que eventualmente puedan localizarse en sus plantas bajas.

Con referencia a las dos Instalaciones Hoteleras (THO), se ubican en situaciones privilegiadas, una en el inicio del recorrido del Campo de Golf, junto al Club y a la entrada de la Urbanización y la segunda entre el Golf y el Mar, frente al Paraje Natural Municipal del Clot de la Mare de Deu, constituyendo ambos, a su vez, los “remates” de los grandes Bulevares que transcurren en posición paralela al Mar.

Por otro lado, la Áreas Comerciales (TER), con este uso exclusivo, se ubican en tres Manzanas localizadas en los encuentros de los Bulevares con la finalidad de optimizar la accesibilidad por los usuarios de la Urbanización, sin perjuicio de la compatibilidad ya señalada para este uso, de parte de las edificaciones plurifamiliares con la finalidad de potenciar recorridos peatonales de gran valor como el Paseo Marítimo, por ejp.

Finalmente, los Equipamientos públicos, destinados a los usos pormenorizados que se proponen en la documentación gráfica, con una superficie de 143.603,12 m²s, se localizan en diez Manzanas y la parcela de la Ermita de San Gregori, distribuidas isotrópicamente para que se conviertan en piezas vertebradoras de las diferentes zonas funcionales en las que se estructura la Urbanización, a la vez que su ámbito de servicio se aproxima al máximo a los ciudadanos a los que tiene que satisfacer.

1.3.3. DESCRIPCIÓN DE LA RED VIARIA

Obviamente en una propuesta de esta entidad, la red viaria se conforma como un elemento fundamental a la hora de vertebrar y articular la totalidad de la nueva trama urbana que se crea.

En este sentido, se dispone de una red viaria jerarquizada apoyada fundamentalmente en los ejes que conforman los Bulevares que vertebran y “riegan” toda la Actuación, posibilitando la perfecta accesibilidad a todos los puntos de la misma. Esta preminencia de los viarios tipo “Bulevar”, son los que asumen la categoría de elementos estructurantes de la Actuación.

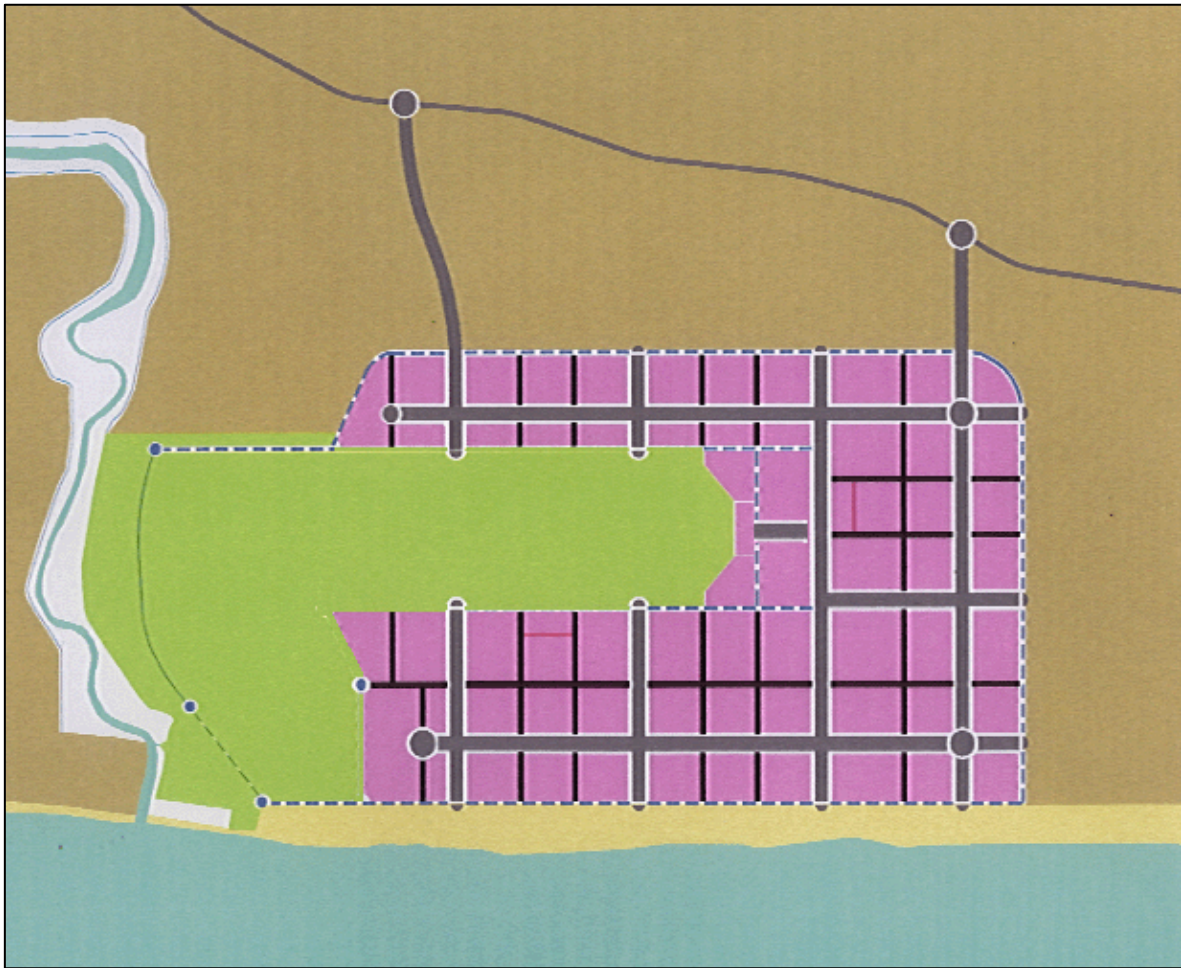
De hecho, la red viaria parte del Camí de la Cossa con el que se conecta mediante dos rotondas separadas entre sí 1.370 m. A partir de ellas se disponen dos viales de Sección (20 m) acorde a su función (4 carriles de 3,25 m, aceras arboladas de 2,50 y mediana de 2 m). Ya dentro de la actuación, se disponen el resto de vías-bulevar o vías-

parque que desarrollan su trazado internamente, articulando el tejido urbano que se distribuye en forma de “L” abrazando el Campo de Golf.



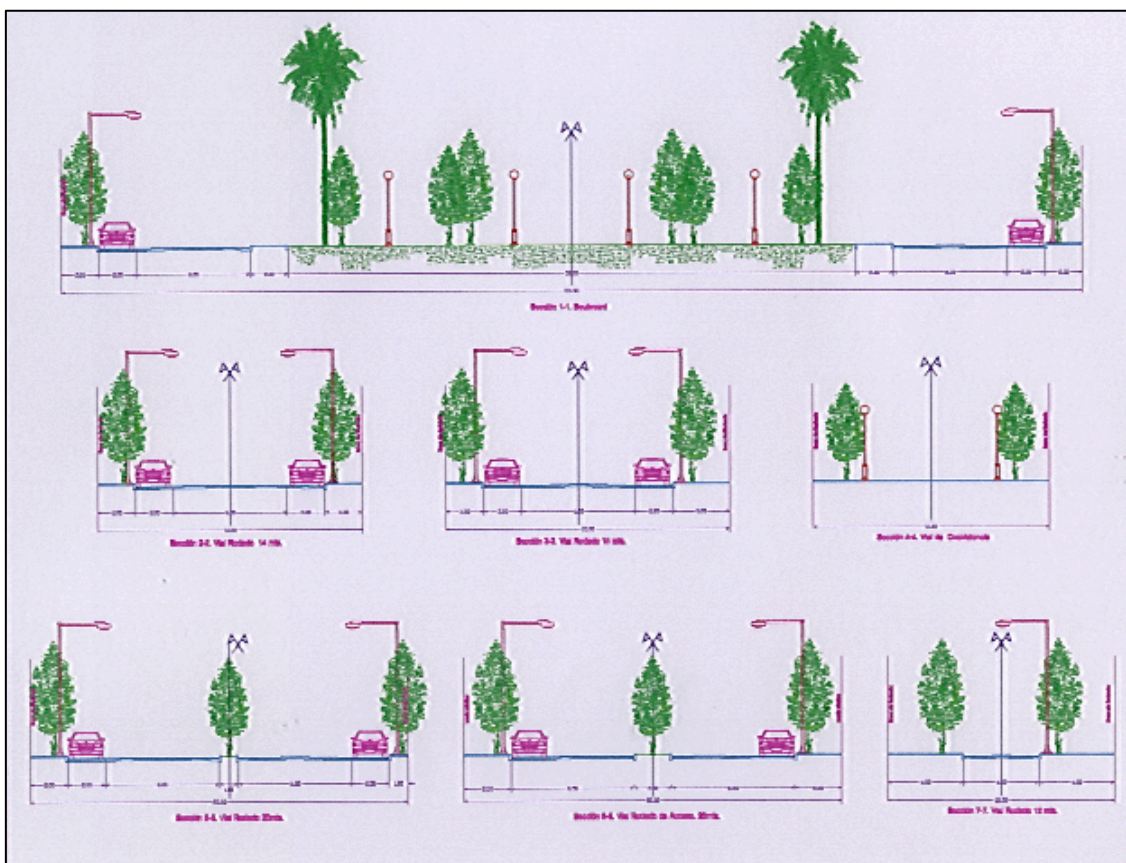
PLANO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Apoyada en este viario estructurante se dispone la red viaria secundaria, adoptándose, las vías de circulación rodada con secciones de calzada y aceras acordes al tráfico al que tienen que satisfacer.



ESQUEMA DE RED VIARIA

La trascendencia que supone la red viaria en esta Alternativa se manifiesta con la consideración que la superficie que ocupa asciende a 42,1 Has (421.061,27 m²s). Por otro lado, en la misma se disponen 6.921 plazas de aparcamiento público, muy superiores a las mínimas legales (4.686), con la finalidad de facilitar la accesibilidad rodada a todos los puntos del Complejo y, en concreto, a la Playa y al Parque de Ribera del Clot.



SECCIONES DE VIARIO

1.3.4. CONCLUSIÓN FINAL DE LA ORDENACIÓN

En resumen, se trata de una ordenación Urbana racionalizada que reajusta de manera no sustancial (en nada afecta a la Ordenación Estructural ni a su configuración urbanística básica) la propuesta – Alternativa que mereció la adjudicación de la designación como Agente Urbanizador por el Pleno del Ayuntamiento de Burriana. En concreto, esta Propuesta supera la tradicional contraposición ciudad-campo mediante la integración del espacio edificado – espacio abierto y cuya baja densidad, escasas alturas (3-4 plantas máximo) y fortísima imagen

ajardinada y verde (más de 2/3 de la Urbanización es verde entre espacios públicos y privados), contribuirá a optimizar sustancialmente, la calidad de la oferta turística de la Plana desde una explícita concepción de un modelo de desarrollo urbano sostenible y acorde a las demandas sociales actuales.

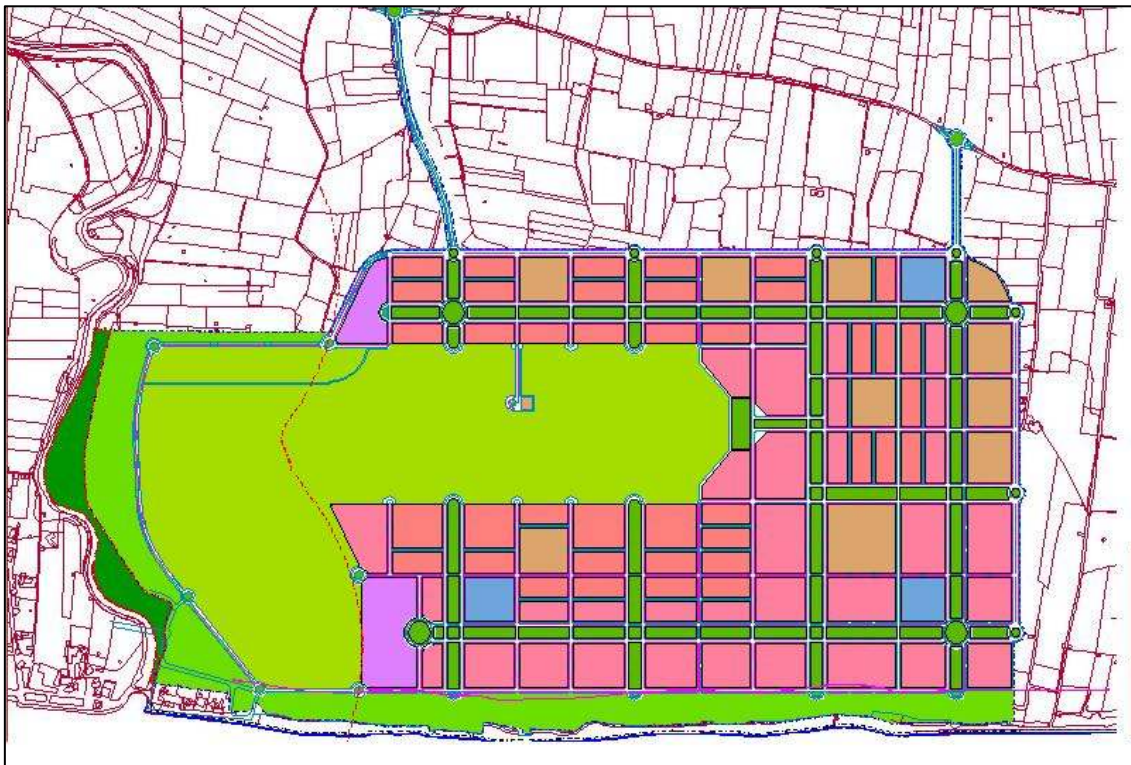


VISTA GENERAL

Finalmente, tal como establece el documento de Homologación Global del Plan General (según Anexo sobre recursos hidráulicos que lo acompaña) se garantiza el caudal de agua potable a la Actuación, aspecto absolutamente relevante para viabilizar la disposición de un Complejo de la importancia del ofertado, mediante la disposición de los recursos hídricos necesarios, tal como se prescribe en el Anexo

correspondiente de la Homologación Global y que esta Actuación asume en todas sus determinaciones. Obviamente, el riego del Campo de Golf se realizará mediante el agua depurada proveniente de la EDAR existente, mediante doble impulsión que se realizará expresamente para esta Actuación.

La explicación expuesta en este Capítulo se complementa, obviamente, con las determinaciones volumétricas y normativas de las Ordenanzas Particulares posteriores y con el Proyecto de Urbanización en lo que hace referencia a la materialidad de las obras.



PLANO DE CALIFICACIÓN

Capítulo 2: Los Parámetros Urbanísticos de la Actuación Urbanística Integrada.

Sin perjuicio de su remisión al documento de Homologación Global del Plan General y a los Anexos de este documento, Cuadro de Superficies y Fichas Urbanísticas, para alcanzar el completo conocimiento justificativo de los parámetros jurídico-normativos que caracterizan al Sector Golf Sant Gregori, se transcriben en este Capítulo del Plan Parcial los parámetros urbanísticos básicos que regularán la materialización de los diferentes aprovechamientos en las parcelas edificables correspondientes a la Ordenación Pormenorizada que se propone.

En concreto, la Ficha Urbanística correspondiente al Sector SUR-T-1 según las determinaciones del documento de Homologación Global, es la siguiente:

- Superficie Computable (Neta)	1.505.736,19 m ² s
- Superficies de Red Primaria de Espacios Libres.	
• Parque Natural Municipal	
(Red Primaria externa)	51.745,55 m ² s
• Red Primaria Interna (Verde) al Sector	265.166,83 m ² s
* Total Red Primaria Parques (PQL)	316.912,38 m ² s
* Campo de Golf, incluido Área Deportiva anexa y terrenos para Canalización de Desagüe	732.837,53 m ² s

- Superficie Total de la Actuación	2.555.486,09 m ² s
- Uso Global	Residencial
- Usos Compatibles	Unifamiliar, Plurifamiliar, Terciario y Dotacional
- Usos Prohibidos	Industrial, en todas sus acepciones
- Superficie Edificable Residencial	
(puede incrementarse con 15.000 m ² t provenientes del uso hotelero en Tho)	750.634,55 m ² t
* Edificabilidad Unifamiliar máx.	
• Unifamiliar Aislada (UFA)	137.238,11 m ² t
• Unifamiliar en Hilera (UFH)	110.416,33 m ² t
* Edificabilidad Plurifamiliar (EDA) máx.	
(sin incremento de 15.000 m ² t de Tho)	502.980,11 m ² t
- Superficie Terciaria (TER) Máxima	41.311,70 m ² t
* Edificabilidad Terciario Exclusivo	37.811,70 m ² t
* Edificabilidad C. Deportivo-Recreativo y Club de Golf	3.500 m ² t
- Superficie Hotelera Máxima (de los cuales, 15.000 m ² t serían compatibles con el uso de Apartamentos)	51.695,11 m ² t
- Superficie Edificable Máxima Total	843.641,36 m ² t
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	
(aplicado a la Superficie Computable)	0,5602 m ² t/m ² s
- Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	
(aplicado a la Superficie Computable)	0,5084 m ² t/m ² s

- Tipologías Edificatorias Bloque Abierto: Edificación Aislada con espacios libres privados y Unifamiliares en todas sus categorías

- Aprovechamiento Tipo (sin ponderar) 0,3301 m²t/m²s

- Coeficientes de Ponderación

Tal como establece el Documento de Homologación Global, con la finalidad de optimizar el proceso de equidistribución, se aplicarán en el Programa (Proyecto de Reparcelación) los diferentes valores relativos de repercusión (actualizados) correspondientes a los diversos productos inmobiliarios, tal como se prescribe en el artículo 65-1 de la LRAU.

- Reservas Dotacionales

* Red Primaria de Parques Públicos

Tal como se establece en el Documento de Homologación Global, la superficie mínima para esta Actuación asciende a 15,3 Has y sin embargo, se reservan para este uso 31,69 Has, procediéndose, además, a su obtención y ejecución con cargo a la propia Actuación.

* **Red Secundaria.**

- Zona Verde Mínima (para un IER 0,55) ... (10%) 150.573 m²s

• Reserva Plan Parcial 193.106,80 m²s

- Equipamientos Mínimos (IER 0,55) ... (9,5%) 143.045 m²s

• Reserva Plan Parcial 143.603,12 m²s

- Red Viaria

- Mínimo (IEB ... 0,60) ... (26%) 391.491,40 m²s

- Reserva Plan Parcial 421.061,27 m²s
- Mínimo Reserva de Aparcamientos.-
- [(765.634,55 m²t R/100) + 1,1 x
(78.006,81 m²t/50)] ½ = 4.686 plazas
- Reserva Plan Parcial 6.921 plazas

- Condiciones Específicas de Diseño.

- * Se ejecutará la parte del Paraje Natural Municipal correspondiente al Parque de Ribera del Clot de acuerdo a las especificidades señaladas en el Plan Especial aprobado.
- * En el tratamiento de la Playa se dispondrá el Paseo Marítimo según diseño definitivo que deberá ser aprobado por la Administración competente.
- * Se adoptará la canalización de desagüe establecida en el Estudio de Inundabilidad que se acompaña como Anexo al de Homologación Global del Plan General.
- * Se complementará la Red Viaria de acceso a la Actuación y a Burriana, de acuerdo a lo establecido en la Homologación Global (según Anexo que se adjunta a dicho Documento).
- * Por último, la Actuación contribuirá a las obras oportunas destinadas a la Regeneración de la Playa así como a la mejora de la conexión con la ciudad a través del Clot, colaborando con las Administraciones competentes para ello.

En resumen, estos son los parámetros generales que junto a las Ordenanzas Particulares Específicas que se explicitan en el Título

siguiente de este documento y las Fichas Urbanísticas que se adjuntan como Anexo, permiten definir con precisión las determinaciones morfológicas y urbanísticas que caracterizan los diferentes productos inmobiliarios que este PAI propone para el Sector SUR-T-1 Complejo Turístico-Residencial Golf Sant Gregori.

Título Segundo: Ordenanzas Particulares Específicas.

Como establece el Anexo Justificativo al Documento de Homologación Global del Plan General, las determinaciones jurídico-normativas y ordenanzas morfológicas y volumétricas que definen esta Alternativa respetan las determinaciones básicas fundamentales de uso y tipológicas sustantivas que establece el vigente Plan General para el uso residencial normalizado en el Suelo Urbano. No obstante, se procede al ajuste de algunos de sus parámetros morfológicos (y no sustantivos), con la finalidad de acomodarlos a la distribución parcelaria y al producto inmobiliario residencial que se demanda socialmente y que se propone en la presente ordenación pormenorizada.

En consecuencia, serán de aplicación para esta Actuación los parámetros propios que se señalan en estas Ordenanzas, remitiéndose al Plan General para el resto de determinaciones no contempladas en ellas.

1. Zona de Edificación Abierta. Residencial

Plurifamiliar.

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 1.1.- Ámbito

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (EDA)*.

Art. 1.2.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios en general, salvo si se ubican en la Planta Baja.

b) Industriales y almacenes en general.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas).

a) Terciario (TCO y TRE)

Se admite este uso solamente en las plantas bajas, pudiendo alinearse a las fachadas (con las condiciones establecidas en el Art. 1.3), para optimizar su accesibilidad comercial (salvo en la M 62 debido a la afección de la línea de protección de la Ley de Costas).

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Se reservarán las plazas de aparcamiento privadas en las condiciones establecidas en el art. 10-1 del Reglamento de Planeamiento.

c) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

d) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso dominante asignado por el Plan Parcial en estas Parcelas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

e) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores. Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

f) En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes

valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art. 1.3.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 1.250 m²s, salvo para las Manzanas M.22, 27 y 32 que se establece en 5.000 m²s. No obstante, en el Proyecto de Reparcelación oportuno podrán adoptarse, justificadamente, otras superficies, en aras de optimizar el proceso de equidistribución.

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 50%.

b) La separación de la edificación principal de todos los lindes será como mínimo de 5 metros. No obstante, podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, cuartos de maquinaria, vestuarios, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m.

c) La separación de la edificación auxiliar de la alineación exterior será como mínimo de 5 *metros*. El cerramiento de parcela a la alineación exterior se hará con verja diáfana de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser maciza hasta una altura de 1,00 m.

d) En la parte de parcela libre correspondiente al 50% de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

e) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos.

f) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

g) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

h) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de **0,5xh.**, siendo h. la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 5 m. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

i) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4 del Plan General.

Art. 1.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Edificabilidad.

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad que se establece en $1,31228 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 del Plan General.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la baja.

Sobre la cuarta planta podrá disponerse una de Ático retranqueada 2,50 m. de las fachadas y que, obviamente, computará a los efectos de definir la superficie edificable máxima. En ningún caso en la franja de retranqueo de 2,50 m se podrá disponer elemento constructivo alguno

3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula :

$$Hc = 4,50 + 2,90 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas altura de cornisa en metros

1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20

4. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 4 plantas totales sobre rasante.

5. Cubiertas inclinadas.

No se permiten cubiertas inclinadas.

6. Semisótanos y sótanos.

Se autorizan con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

7. Planta baja

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia ni a más de 4,50 metros en el caso de disposición de uso Terciario-comercial en ella.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.

- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes

- a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.
- b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.20.1 y 5.26 del Plan General.
- c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

2. Zona de Vivienda Unifamiliar.

Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos

Art. 2.1.- Ámbito

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (UFH/A)*.

Art. 2.2.- Tipologías

Se diferencian las siguientes tipologías:

a) (UFH)* Vivienda unifamiliar en hilera.

b) (UFA)* Vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupadas.

Dentro de esta tipología se distinguen cuatro categorías: (UFA)*-1, 2, 3 y 4.

Art. 2.3.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar.
(Run)

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Industriales y almacenes en general:

b) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din).

c) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- Se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en el art. 10-1 del Reglamento de Planeamiento.

5. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

Art. 2.4.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan en el siguiente párrafo, sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación oportuno puedan adoptarse justificadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución. Este aspecto tomará más relevancia, en el caso de mantenimiento de alguna preexistencia merecedora de conservación por sus valores singulares, exija esa corrección superficial para mantener el aprovechamiento ejecutado.

- Parcela Mínima UFA-1 ... 4.000 m²s (M.33.1, 34.1, 35.1 y 38.1).
- Parcela Mínima UFA-2 ... 2.000 m²s (M.12, 13, 14, 15, 16 y 35).
- Parcela Mínima UFA-3 ... 1.020 m²s (M.17, 39.1, y 39.2).
- Parcela Mínima UFA-4 ... 300 m²s (M.19.2, 19.3, 20.1 25.1, 29.2, 29.3 y 30.1).

No obstante, mediante la formulación de un Estudio de Detalle y el mantenimiento, obviamente, de los parámetros de edificabilidad y altura

máxima, las categorías UFA- 1, 2 y 3 podrán conformar nuevas ordenaciones con tipologías de aisladas o agrupadas con parcela libre comunitaria, en la cual la parcela mínima vinculada a cada vivienda no podrá ser inferior a 200 m²s para las agrupadas y 300 m²s para las aisladas.

2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 0,50 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

3. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4. del Plan General.

Art. 2.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La edificación máxima sobre rasante de una parcela se determinará a través del coeficiente de edificabilidad que se establece en 0,90 m²t/m²s para todas las tipologías. La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en el suelo en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante para las dos subzonas con las siguientes alturas de cornisa:

<u>Número de Plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
1	4,00
2	7,00

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del Plan General. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. Se prohíbe expresamente la disposición de tejas esmaltadas.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFH.
Vivienda Unifamiliar en Hilera.

Art. 2.6.- Condiciones de la parcela.

Manzanas: M.2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 8.1, 8.2, 9.2, 9.3, 33.2, 34.2, 37.2, 38.2, 39.3, 47.1, 48.1, 49.1 y 50.1.

Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 1.3.1 y Arts.2.4 y 2.5, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie.
- b) La distancia mínima de la edificación principal a lindes frontales será de 5 metros y de 3 metros a laterales.

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA:
Vivienda Unifamiliar Aislada y Agrupada.

Art. 2.7.- Condiciones de la parcela.

- Manzanas UFA-1: M.33.1, 34.1, 35.1 y 38.1.
- Manzanas UFA-2: M.12, 13, 14, 15, 16 y 35.
- Manzanas UFA-3:M.17, 39.1, y 39.2.
- Manzanas UFA-4 M.19.2, 19.3, 20.1 25.1, 29.2, 29.3 y 30.1.

1. Parámetros de emplazamiento para la Categoría de Aisladas.

a) La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes será la establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del vigente Plan General.

2. Parámetros de Emplazamiento para la Categoría de Agrupadas.

a) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de dimensiones señaladas en el Art. 2.4.

b) En la parcela libre comunitaria, se permitirán instalaciones deportivas y zonas ajardinadas colectivas. No podrá destinarse más del 50% de la parcela libre a la construcción de sótanos.

c) Serán de aplicación las determinaciones de la letra b) del número 1 anterior.

3. Zona de Terciario.

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 3.1.- Ámbito

La Zona de Terciario exclusivo está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con la sigla (T)*, incluyendo las destinadas a Uso Comercial exclusivo (M.10, M.46 y M.53) y la destinada a Campo de Golf. Asimismo, también puede disponerse como uso compatible con el Residencial en las localizaciones (plantas bajas) y con las características y condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

Art. 3.2.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T)*.
2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos (el hotelero, THO, se regula en sub-zona independiente):
 - a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías : Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
 - b) Oficinas (Tof)
 - c) Recreativo (Tre) en sus categorías :
Tre.1, Tre.2, Tre.3
 - d) Almacén (alm.) en sus categorías :

Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2

e) Dotacional (D) en sus categorías :

Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din. 6, Dre, Dsa, Dsc,
Dsr

En este caso, se distinguen expresamente el Uso Deportivo Privado correspondiente al Campo de Golf grafiándose como (T-Dep)*.

f) Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.

g) Aparcamientos (Par) en sus categorías :

Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Ind.1.- Locales industriales.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en el art. 13 del Reglamento de Planeamiento.

c) Compatibilidad con el Residencial.

Podrá disponerse este uso como compatible del Residencial Plurifamiliar, cumpliendo las condiciones y requisitos establecidos en el punto 4-a) del Artículo 1.2 de estas Ordenanzas Particulares Específicas.

d) Deportivo privado.

- En el ámbito ocupado por el Campo de Golf, además de la propia instalación de Golf, solo podrán realizarse las obras de canalización de desagüe establecidas en el Estudio de Inundabilidad, así como también las edificaciones del Club de Golf y de las instalaciones deportivas en el Centro Privado que resulten

necesarias para el ejercicio de esa actividad con una superficie edificable máxima de 3.500 m²t. Asimismo podrán localizarse, como compatibles, los usos terciarios complementarios para la actividad deportiva principal (Tco 1, Tof, y Tre) hasta alcanzar un máximo del 50% de la edificabilidad establecida.

4. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación para las Manzanas de Uso Exclusivo Comercial (M.10, M.46 y M.53).

Art. 3.3.- Condiciones de la parcela

1. Sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación puedan adoptarse, motivadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución, las parcelas edificables en las manzanas calificadas con este uso como exclusivo (M.10, M.46 y M.53), cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será la establecida en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 66 % de su superficie neta.

3. Planeamiento de desarrollo.

Mediante Estudio de Detalle, podrán alterarse los parámetros anteriores, pero deberán respetarse las condiciones definidas en el artículo siguiente.

Art. 3.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro :

<u>Nº de plantas</u>	<u>Altura de cornisa</u>
1	4,50 m.
2	8,50 m.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39 del Plan General.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

g) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 50% de su superficie a zonas ajardinadas.

Sección Tercera: Condiciones de la parcela y la edificación para las construcciones previstas en la Parcela destinada a Campo de Golf.

Art. 3.5.- Condiciones Particulares Aplicable.

Tal como se establece en la letra d) del número 2 del artículo 3.3, además de las obras de canalización de desagües, solo se podrá disponer del Club de golf y de las instalaciones deportivas privadas anejas con una edificabilidad máxima de 3.500 m²t. Las condiciones de volumen y forma de las edificaciones serán de aplicación las establecidas en las letras b), c), d), e) y f) del artículo 3.4 anterior.

4. Zona de Uso Hotelero.

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 4.1.- Ámbito

La Zona de uso Hotelero está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (Tho)*.

Art. 4.2.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el de alojamiento temporal hotelero regulado por su legislación sectorial específica (Tho).

2. Se permiten como usos compatibles todos los usos terciarios y complementarios de la actividad hotelera regulados en su legislación sectorial, así como el Residencial Plurifamiliar (EDA) en una superficie edificable máxima de 15.000 m²t.

3. Asimismo, se permite el uso de Aparcamiento, cumpliendo las mismas condiciones que regulan la Zona Residencial de Edificación Abierta (punto 3-b del Artículo 1.2 de estas Ordenanzas).

Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y de la Edificación

Art. 4.3.- Condiciones de la Parcela

1. Las parcelas edificables tendrán como superficie mínima la señalada en las Fichas Urbanísticas correspondientes. No obstante, en el Proyecto de Reparcelación oportuno podrán adoptarse, justificadamente, otras superficies, en aras de optimizar el proceso de equidistribución.

2. Parámetros de emplazamiento.

Los parámetros relativos a la ocupación, separación a linderos, separación entre edificaciones, tratamiento de los espacios libres y demás condiciones morfológicas, se estará a lo dispuesto para la Edificación Abierta establecido en el punto 2 del Artículo 1.3 de estas Ordenanzas.

Art. 4.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$. Con respecto al resto de condiciones se estará a lo regulado en el Artículo 1.4 relativo a la Edificación Residencial Abierta de estas Ordenanzas Particulares.

2. Para poder disponer el uso de EDA en parcela exenta, será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle para la manzana concreta que ordene la redistribución de las edificabilidades correspondientes.

5. Zona Dotacional.

Art. 5.1.- Definición y ámbito de aplicación

Comprende los usos afectados al dominio público destinados a Zonas Verdes, Equipamientos y Red Viaria que así se definen en los planos de este Plan Parcial.

Art. 5.2.- Condiciones generales aplicables

1. Los usos dotacionales públicos previstos, al no consumir aprovechamiento lucrativo, podrán disponer el volumen y morfología que resulten necesarios al programa funcional determinado por el uso concreto que el destino final del equipamiento requiera.

No obstante, se procurará una ordenación volumétrica armónica con los bloques de vivienda del entorno y un análogo tratamiento de materiales de cerramiento. Para facilitar la ordenación, previamente a la aprobación municipal, junto al proyecto básico correspondiente, se presentará una ordenación del conjunto, incluyendo perspectivas, tratamiento de materiales, etc.

2. El uso de espacios libres y zonas verdes públicas solo permitirá como usos compatibles con él, los destinados a servicios de mantenimiento del Sector y del sistema viario colindante, los destinados a juegos infantiles, kioskos y cuantos otros análogos a éstos sean necesarios para el mejor funcionamiento de la zona, sin que su ocupación supere el 10% de la superficie.

Se permitirá también, cuando el diseño de las redes así lo aconseje, la ubicación tangencial a sus lindes, de Centros de Transformación u otras instalaciones auxiliares, siempre dotadas con las preceptivas medidas de seguridad.

En el Parque de Ribera del Clot se respetarán estrictamente las recomendaciones establecidas en el Plan Especial del Paraje Natural Municipal que lo desarrolla.

Asimismo el Paseo Marítimo, la ampliación y tratamiento de la Playa, se realizarán mediante Proyectos Técnicos específicos que describan y analicen pormenorizadamente todas sus características y que deberán ser sometidos a la aprobación previa de la Administración competente.

6. Criterios de Diseño.

A los efectos del Art. 27-1-F de la LRAU y en función de la Ordenación que se propone, la composición formal de todas las fachadas deberán cumplir los siguientes requisitos:

Art. 6.1.- Para la composición formal de fachadas, se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, de anchuras armónicas y altura de hueco preferentemente del suelo a capitalizado para optimizar la relación visual con el extraordinario entorno que rodea a las edificaciones, debiendo utilizarse sistemas de protección solar en las orientaciones Oeste y Sur, integrados adecuadamente a la edificación.

Asimismo, los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos colindantes.

La composición formal expresada será independiente y, por tanto, prevalecerá sobre el contenido funcional del programa habitacional de necesidades interior (salones, dormitorios, etc...)

Art. 6.2.- Para la composición formal de cada edificio como para la disposición de los materiales de la misma, tanto de cerramiento de fábrica como de carpintería en huecos y miradores acristalados, la unidad de referencia será la totalidad de la manzana.

Art. 6.3.- Todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones que conformen cada manzana incluidos los áticos, los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto exterior como interior, se realizarán con materiales cerámicos o pétreos, naturales o artificiales,

preferentemente en la gama de color siena o blancos, o elementos metálicos prefabricados (tipo muros-cortina), en la misma gama de color mate, prohibiéndose los materiales cerámicos esmaltados, bicolores, los enfoscados o tratamientos similares de aplicación continua y difícil mantenimiento, cubiertas de pizarra, de fibro-cemento o similar, alicatados o cualquier otro material que pueda dar lugar a imitaciones o falseamientos.

Para la carpintería exterior, como para los elementos de oscurecimiento y protección solar, podrán utilizarse materiales resistentes, que garanticen la estanqueidad y acabados en colores sólidos, que armonicen por contraste con los paramentos de las fachadas.

Por los montantes de acometida de servicios como para aquellos elementos de captación solar o de aclimatadores de aire que necesiten localizarse en las cubiertas y, sobre todo, en las fachadas de la edificación, deberá preverse una adecuada integración en las mismas, mediante la disposición de los elementos compositivos o sistemas constructivos de ocultación necesarios acordes con el diseño formal de las fachadas.

Por otro lado, tanto los cuartos de baño interiores como las cocinas dispondrán de ventilación forzada tipo shunt o similar, prohibiéndose expresamente la disposición de este tipo de ventilación en la fachada de la edificación.

El proyecto constructivo deberá prever el acristalamiento de las terrazas así como la previsión de elementos de protección solar (tipo toldo) en colores lisos y tonos suaves.

Se prohíben expresamente la utilización de balaustradas prefabricadas en vallas, balcones, antepechos y cierres en general, así como la utilización de elementos falsamente historicistas que no se justifiquen expresamente en la funcionalidad de la edificación.

Art. 6.4.- Los anuncios publicitarios, toldos y marquesinas, rótulos y letreros, marcas y logotipos, se aprobarán por el Ayuntamiento de Burriana previamente a la concesión de la licencia de apertura, mediante la presentación de una propuesta dibujada, integrada en la fachada de la edificación sobre la que se pretende adosar.

Art. 6.5.- Todas las edificaciones deberán justificar la satisfacción de criterios ecológicos, con respeto al medio ambiente, de sostenibilidad y de utilización de energías renovables.

Apartado Final.

El presente documento de Plan Parcial, junto al Anexo de Cuadro General de Superficies y Fichas Urbanísticas de cada manzana, acompañados de los Planos correspondientes, conforman el desarrollo de la Ordenación Pormenorizada de esta Alternativa Técnica, del Sector denominado SUR-T-1, Golf Sant Gregori de Burriana adaptando el original documento de Plan Parcial del año 2001 a los reajustes, no sustanciales, derivados de la Homologación Global del PGOU de Burriana y que mereció la adjudicación de la condición de Urbanizador por el Magnífico Ayuntamiento de Burriana.

En consecuencia, se presenta este Documento de adaptación de Plan Parcial con los reajustes en él señalado, para su aprobación definitiva para lo cual es competente el Magnífico Ayuntamiento de Burriana al adaptarse completamente a la Homologación Global vigente.

Burriana, Marzo de 2004

PAU, S.L.

Gerardo Roger Fernández

Luis Casado Martín